

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DES HAMEAUX DU LAVOIR
Rond Point du Golf
91190 Gif sur Yvette
répondeur : 06 74 29 64 13
site web : <http://www.asldulavoir.fr>

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 avril 2012 RECTIFICATIF

L'assemblée générale ordinaire a été convoquée conformément à l'article 9^{ième} de nos statuts,
La séance est ouverte à 20h 45

PARTICIPATION

Présents : 50 pour 80 064 points

Représentés : 54 pour 83 788 points

TOTAL : 104 pour 163 852 points soit 52% (des points)
--

(Membres de l'ASL : 203, pour 315 280 points)

1- CONSTITUTION DU BUREAU

Présidente : Danièle Rousseau

Scrutateurs : Michel Delahaye , Pascal Gontier (165)

Secrétaire : Bénédicte de Rouffignac

La constitution du bureau est adoptée à l'unanimité.

2- RAPPORT MORAL ET ACTIVITE 2011

L'accent, cette année a surtout été porté sur la convivialité et l'accueil dans notre hameau, et sur la cohésion et l'entente au sein de l'équipe des membres du bureau.

Certains sujets seront développés par les responsables au cours de l'AG suivant l'ordre du jour.

- **Convivialité dans le hameau :**

- La fête des voisins, du 18 septembre pour laquelle nous remercions les organisatrices, B.de Rouffignac et G. Khuat Duy ; merci également à F.Debreuille pour la visite de l'orgue de Châteaufort ; ainsi que P.Maurer pour la réalisation de l'invitation
- Accueil des nouveaux arrivants : 4 familles se sont installées en 2011 et déjà 5 autres depuis début 2012 ; l'apéritif organisé pour les accueillir est l'occasion de faire connaissance et d'échanger tout type d'information relative à la vie dans notre quartier.

- **Infrastructures :**

- Réseau TV/tel : un seul nouveau problème cette année, pris en charge par le propriétaire qui a reconnu sa responsabilité
- Respect des cahiers des charges : nous veillons surtout au maintien d'un bon entretien des maisons et des haies ; nous signalons les anomalies, en indiquant aux propriétaires les risques qu'ils encourent et en leur signalant qu'une mise en conformité leur sera demandée au moment de la vente de leur maison ; nous déplorons d'être le plus souvent mal reçus ; ce n'est pas un rôle plaisant. Nous sommes conscients de la nécessité d'assouplir certaines règles, mais nous ne pouvons pas tout accepter. Nous avons choisi de vivre à Chevy pour son cadre et son standing ; or le maintien de ce cadre harmonieux est la conséquence du respect des cahiers des charges, signés lors de l'acquisition de notre maison.

A noter :

- Une maison en très mauvais état, aggravé par un important dégât des eaux ; nous entretenons un contact régulier avec la propriétaire qui a commencé à faire de l'entretien dans son jardin.
- Des Rambouillet qui n'ont pas remis de bacs sur leur terrasse ; nous leur demandons de faire rapidement le nécessaire en adoptant la solution de rambarde comme au n°190 ou de bacs blancs comme au n°182 ou à nous soumettre une autre solution.
- Une palissade au n° 192 qui n'est absolument pas dans l'esprit du hameau et pour laquelle nous attendons que une intervention de la mairie selon les termes du PLU.

N'hésitez pas à contacter D.Breton ,pour tout projet de travaux ; cela évitera des litiges ultérieurs ; vous pouvez aussi consulter les sites web (Lavoir et ASL Chevy2)

Je signale l'existence d'une ancienne piscine qui a entraîné un procès qui dure depuis plusieurs années et qui a conduit à des relations de voisinage déplorables.

Pour apporter un peu de souplesse à ces cahiers des charges, et tenir compte des évolutions (matériaux), un groupe de travail initié par l'ASL Chevy2 étudie les possibilités d'évolutions ; M.Delahaye vous en dira plus au point 9.

- Lampadaires : remplacés en 2006, les ampoules arrivent en fin de vie les unes après les autres ; l'intervention d'ETDE (prestataires pour la mairie) est assez rapide n'hésitez pas à appeler P.Hutet lorsque vous en voyez une en panne.

Les finances : comptes présentés par A.Godde, au point4 ; il a une fois encore géré nos comptes avec rigueur dans le souci de veiller aux dépenses ; il a souhaité prendre sa retraite et a attendu que nous lui trouvions un remplaçant ; chose faite par l'arrivée d'Almudena Montazel et de P.Legoll

- **Bien vivre au Lavoir**

- Vandalisme et incidents : le panneau de l'entrée a disparu, nous avons dû le remplacer pour un montant de 220€, un coffret électrique endommagé a dû être réparé pour un montant de 690€, un lampadaire a été tordu et l'entreprise ayant procédé à des travaux chez le propriétaire riverain a pris son remplacement à sa charge (les Greniers d'Ile de France).

- Problèmes de voisinage : un conflit de plusieurs mois entre deux voisins pour un problème de stationnement de camion nous a pris beaucoup de temps en discussions, courriers,... une tentative de médiation a échoué ; une solution semble avoir été trouvée, elle reste à mettre en œuvre ; l'objectif a été d'éviter à tout prix une procédure juridique longue, coûteuse et d'éviter une détérioration des relations de voisinage.

- stationnement en fond de raquette : le code de la route s'applique dans tout le quartier y compris dans les raquettes ; en particulier pour la limitation de la vitesse (20km/h), le stationnement (interdit sur les trottoirs, et sur les parties engazonnées), les règles de priorité (priorité à droite en sortant d'une raquette), interdiction de déboucher sur une voie en marche arrière ; malgré nos nombreux rappels, des propriétaires persistent à se garer en fond de raquette, ce qui empêche de faire un demi tour (pour les voisins, les entreprises, les facteurs...) et par conséquent les oblige à sortir en marche arrière ; par conséquent nous avons fait appel à la police municipale pour qu'elle fasse respecter le code de la route ; ils ont dressé 10 PV à La Blancharde pour le stationnement et un véhicule a été mis en fourrière aux Fours Blancs .

- **Recouvrement des charges** :

L'acheteur d'un lot de copropriété devient copropriétaire le jour de la signature de l'acte et acquiert à cette occasion des droits mais aussi des obligations ; dont l'acquiescement des charges ; le montant en est fixé en AG lors de l'approbation du budget. 2 propriétaires refusent volontairement de s'en acquiescer ; c'est pour nous une très lourde tâche, et cela engendre des frais à la charge de tous.

Nous avons décidé d'appliquer de façon plus stricte l'application de pénalités pour les retardataires, car cela nous prend trop de temps de recouvrer la totalité des versements. Plus de détails par R.Duc au point 10.

Remerciements à toute l'équipe du bureau sans laquelle nous ne pourrions pas assurer le bon fonctionnement de notre ASL ; remerciements également à C. et J. Langloÿs qui mettent sous pli et distribuent tous nos courriers, ainsi qu'à M.Gerbaud , et à D. Flacelière pour la réalisation de la présentation de cette AG.

S'ensuit une présentation de tous les membres élus et non élus de l'équipe et du rôle de chacun, de ceux qui nous aident de façon régulière ponctuelle, et de ceux qui nous aident occasionnellement

3- APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'AGO DU 27 avril 2011

Intervention de M.Espinos relative à la reprise du restaurant du country club, ce sujet sera développé au point 11.

Après en avoir délibéré, l'assemblée approuve le procès-verbal de l'AGO du 24 mars 2011 avec 2 abstentions n° 184 et 190

4- RAPPORT FINANCIER -APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2011

Les postes de dépenses et de recettes sont en ligne avec notre budget prévisionnel, sauf deux augmentations qui appellent les explications suivantes.

A - Au chapitre des frais administratifs et de fonctionnement, les dépenses d'accueil et de réception représentent maintenant la moitié de ce sous-total, avec une croissance de 64 % à € 651 sur un sous-total de € 1317, en ligne avec la politique d'amélioration de la convivialité entre propriétaires. Elles restent raisonnables par rapport à notre nombre de 203 propriétaires .

B - Le solde positif au compte de gestion générale et au bilan de l'exercice 2011 s'élève à € 5463, contre € 1368 en 2010, à la suite d'une prévision finalement pessimiste sur les dépenses de réparations des fourreaux de nos câblages (3 interventions prévues, au lieu d'une réalisée) ; et d'un report sur l'exercice 2012 d'une grande partie de nos travaux sur la signalétique des chemins dans les espaces verts, comme il vous sera présenté au budget 2012.

C - BILAN de l'exercice 2011 - CREANCES SUR PROPRIETAIRES :

Ce poste vous est présenté avec répartition entre CREANCES 2011 et CREANCES 2010, pour insister sur la complexité de nos opérations de récupération de créances impayées ; nous en sommes encore, au début de 2012, à essayer de récupérer nos frais d'huissier de 2010 !!

Il apparaît donc de plus en plus inadmissible que 2 propriétaires s'exonèrent systématiquement du paiement de leurs charges de copropriété sous le prétexte d'un désaccord avec l'organisation administrative de nos ASL CHEVRY 2 et ASL du LAVOIR : ils ont bien pourtant signé leur accord initial sur le fonctionnement de nos 2 institutions en acquiesçant leur maison. Notre présidente reviendra sur la stratégie à adopter dans ces cas limités à 2 propriétaires sur 203

Interventions :

N°208 : a quoi correspondent les 20 000€ pour fonctionnement

Réponse : ils correspondent à un quadrimestre de charges d'avance

N° 190 : remet en cause la prestation de TSIP, selon lui, elle n'a jamais été votée en AG ; ayant sa propre société de surveillance, il ne voit pas pourquoi il paierait celle de l'ASL.

Réponse faite par M.Espinos : TSIP protège l'ensemble du quartier (espace public, voitures, lampadaires, espaces verts) qui appartient à tous ; il y aurait une recrudescence de 20% de délits sur la commune, mais pas au Lavoir ; d'où l'importance du rôle de TSIP avec qui nous avons un contrat depuis janvier 1995 dont le montant n'a jamais été augmenté.

Après en avoir délibéré, l'assemblée approuve, les comptes de l'exercice 2011 avec un vote contre : n°190 et une abstention n°184

5- ELECTIONS DES SYNDICS

Michel Delahaye et Danièle Rousseau sont en fin de mandat

- Michel Delahaye a exercé cette mission pendant 9 ans (3 mandats)

Il a assuré entre autres, la gestion du fichier des propriétaires, l'édition des appels de charges et autres courriers de type mailing ; il a suivi le dossier des assurances, certains chantiers sur le réseau TV/tel ; il a participé aux réunions relatives aux évolutions architecturales ;

Son écoute, sa rigueur, ses conseils sa disponibilité, ses compétences ont été pour moi un grand soutien et je le remercie.

Il ne souhaite pas se représenter.

- Moi-même au bureau depuis 2006, je me représente pour un 3^{ème} mandat, grâce à l'appui de l'équipe, mais l'une de mes préoccupations sera mon remplacement.

- Alain Godde souhaite se retirer après 6 années comme trésorier ; il a exercé cette mission avec la plus grande rigueur et le souci permanent de contrôler, voire limiter les dépenses et le tout avec une bonne dose d'humour ; nous le remercions vivement.

- Emmanuelle Lyon nous a quittés en juillet dernier pour suivre son mari pour des raisons professionnelles ; malgré une activité professionnelle et 3 jeunes enfants, elle a su être disponible et nous a permis par ses qualités en matière d'accueil, de mettre l'accent sur la convivialité dans le hameau ; elle a institué et organisé chez elle les apéritifs pour les nouveaux arrivants et a été à l'origine de la voisinade du mois de septembre.

Son mari Bruno Hourdel, malgré son intense activité professionnelle, ses nombreux déplacements à l'étranger, a également participé activement à ces manifestations d'accueil et il a mis en place notre site internet.

Nous les remercions chaleureusement tous les deux et nous les regrettons beaucoup.

- Ginette Khuat Duy (n°177) et Philippe Legoll (226) nous ont rejoint depuis un an « pour voir » ; ils se sont investis et ont participé aux travaux du bureau tout au long de l'année ; nous les remercions ; ils présentent leur candidature.

- Almudena Montazel (n°162) s'est spontanément proposée à partir du mois de juillet dans un 1^{er} temps pour seconder Alain Godde et pour éventuellement ensuite lui succéder ; nous la remercions, elle présente sa candidature.

Afin d'assurer le renouvellement progressif, en douceur de l'équipe au fur et à mesure des départs sans rupture totale, nous faisons appel aux bonnes volontés qui pendant un an viennent nous aider sans être élus ; ce qui leur permet de voir s'ils trouvent leur place, si l'ambiance leur convient et si cette mission est compatible avec leurs autres activités.

Deux propriétaires ont répondu pour l'année à venir à notre appel :

Fanny et Thomas Meunier (n°70)

Magali Djochgounian (n°97)

Nous les remercions et les accueillons avec plaisir

Plus nous sommes nombreux, moins la tâche de chacun est lourde.

VOTE POUR L'ELECTION DES SYNDICS

Sont élus, membres du syndicat pour 3 ans, Ginette Khuat Duy, Almudena Montazel, Philippe Legoll et Danièle Rousseau avec 3 abstentions : n°35, 146, 184

6- ESPACES VERTS

57% des dépenses, 8000m² d'espaces verts dont 5000m² à tondre, 3620 m de haies à tailler, 33 acacias, 150 arbres de Judée, bouleaux liquidambar et nombreux massifs.

• ESPACES VERTS LAVOIR

- Travaux contractuels réalisés par Verespace qui nous donne toute satisfaction pour leur réactivité, régularité, soin et le tout dans le respect du contrat.

Ils fleurissent gratuitement le rond-point de l'entrée.

- Travaux hors contrat : élagage de 7 bouleaux, du mûrier, des 33 acacias

Aucune dégradation sur nos arbres en 2011.

- Rappels

Nous rappelons, comme chaque année que les haies doivent être taillées à 1,50 m de haut sur la voie privée ou publique et 1,80m entre voisins ; nous déplorons les tailles en « escalier » ;

L'entretien des raquettes est à la charge des propriétaires ; certaines haies empiètent très largement sur la chaussée malgré nos interventions ; cela gêne le passage des voitures.

En cas d'élagages ou de taille personnels, c'est au propriétaire de ramasser les végétaux tombés et non pas à Verespace.

Nous vous demandons de bien vouloir ne pas stationner sur des parties engazonnées, car cela crée des ornières où ne pousse plus l'herbe.

Nous vous demandons également de bien vouloir tailler vos arbres de sorte qu'ils ne gênent pas l'éclairage des lampadaires, et qu'ils ne fassent pas trop d'ombre chez les voisins.

- Travaux prévus en 2012

Outre les travaux courants, élagages des arbres de Judée (151)

Ensuite il devrait y avoir un moment de pause dans les élagages (sauf incident)

- **ESPACE COMMUN La Mare/ Lavoir** (20 700m2, nombreux arbres)

En 2011, seulement les travaux d'entretien (tonte, taille des haies, ramassage des feuilles) contractuels ont été effectués par l'entreprise Seve.

TSIP y effectue un passage les week-ends d'été

Ce sera le même régime en 2012 sauf imprévu

Une question (162) relative au projet d'aménagement de ce terrain (chemin, bancs)

Réponse : devis de l'ordre de 25 000€ trop élevé, d'autant plus que le quartier de La Mare ne veut pas participer et ne veut y faire que le strict minimum d'entretien.

7- ENTRETIEN DE NOTRE RESEAU COMMUN TV/TELEPHONE-INTERNET

- 2 réparations ont été effectuées cette année : en face du 93 ; et au n°36, prise en charge par le propriétaire car consécutive à des travaux de terrasse.

-Arrivée de la fibre optique : D.Flacelière présente les caractéristiques et les avantages de la fibre optique (résistance à la corrosion, très peu de perte de signal, débit 10 fois plus élevé que le cuivre ; performant pour tout ce qui est vidéo ; une valorisation de nos maisons.

Idéal pour le télétravail, pour les jeux, et pour profiter de plusieurs chaînes de télé en HD simultanément, tout en surfant sur le net.

La fibre sera toujours une option et chacun aura le choix de son opérateur, et pour certains au même prix que l'ADSL M.Espinos précise que pour les films en 3D la fibre sera obligatoire.

La CAPS en charge de ce dossier a signé un contrat avec Orange ; une convention de « prêt à usage » pour utiliser nos fourreaux pour le passage de la fibre sera signée ;

Le câble partira de Bures et les logements collectifs seront équipés en 1^{er} ; pour le Lavoir , le calendrier ne prévoit pas l'installation de la fibre avant 2013.

Les fourreaux devront être en bon état.

Nous proposons de voter une provision de 10 000€ comme en 2011, en prévision de ces remises en état probables ; cette provision est une réserve, qui sera de 20 000€ en 2013.

Suite à la question de M.Mestric (57) on provisionnera jusqu'à l'arrivée de la fibre.

on n'intervient actuellement que pour les pannes ponctuelles, pour environ 2000€ par panne.

VOTE POUR INSCRIRE AU BUDGET UNE PROVISION DE 10 000 € (comme en 2011) pour la réalisation de travaux de remise en état de nos fourreaux

RESOLUTION ADOPTEE avec 1 vote contre (n° 57) et 4 abstentions (1, 16, 208, 98)

8- REFECTION DE LA SIGNALÉTIQUE

Les travaux prévus n'ont pas été effectués en 2011 car une étude un peu plus poussée, nous a incités à envisager de repeindre et déplacer certaines chicanes ; ce qui a augmenté le devis adopté l'année dernière ; raison pour laquelle nous le représentons cette année ; son montant est de 2700€ soit 13€ par maison.

Selon M.Montazel il y a 3 chicanes à déplacer et en profiter pour les mettre aux normes pour le passage d'un fauteuil roulant Pour répondre à M.Mestric(57), nous garderions 15 panneaux.

Les travaux devraient être effectués fin avril selon la météo.

M.Willaime (176) trouve que le panneau interdisant le stationnement sur le trottoir est trop proche de sa haie ; nous irons voir.

VOTE POUR LE REMPLACEMENT DE PANNEAUX ET POUR LE DEPLACEMENT ET LA PEINTURE DE 3 CHICANES POUR UN MONTANT DE 2700 €

RESOLUTION ADOPTEE, avec 2 abstentions (98, 208))

9-MODIFICATIONS ARCHITECTURALES –CAHIER DES CHARGES

- Dominique Breton présente la liste des modifications effectuées en 2011 : 8 Velux, plusieurs remplacements de portes, fenêtres, portes de garage, 2 réfections de toitures.

La seule solution pour isoler nos maisons conformément au Grenelle de l'environnement, est de les isoler par l'extérieur, mais très cher et modifierait l'aspect extérieur.

- Michel Delahaye a participé au groupe initié par l'ASL C2 pour étudier les évolutions possibles qui ne nuisent pas à l'harmonie de Chevry, l'objectif est d'assouplir certaines règles des cahiers des charges en prenant en compte l'évolution des matériaux ; l'architecte est présente à ces réunions et donne son avis sur les demandes.

Des recommandations seront présentées au cours de l'AG de l'ASL C2

Elles portent sur les portes d'entrée (qui resteraient à l'appréciation de chaque quartier),des porte fenêtres en plein verre (à condition qu'elles soient toutes identiques), portes coulissantes (si 2,40m de large comme dans la Kyoto), fenêtres à petits carreaux (harmonie sur toute la façade et blancs, surtout pas dorés), porte de garage (sectionnelle et avec ouverture opaque), panneaux solaires de jusqu'à 7 m2, panneaux photovoltaïques(le plus rectangulaires possible, incluant le velux), tuiles photovoltaïques (sur tout le toit)

M.Montazel (162) note qu'un vent de liberté souffle sur notre ASL !

Intervention de M.Espinos (60) qui déplore que sa voisine (62) n'entretienne pas sa maison et son jardin ; il laisse entendre que nous ne faisons pas le nécessaire ; or, nous ne relâchons pas notre action auprès d'elle. Nous lui avons présenté un devis de remise en état du jardin et nettoyage du portail qu'elle a jugé trop élevé .Il souhaiterait que l'ASL du Lavoir se substitue à la propriétaire et fasse nettoyer son portail comme nous y autorisent nos statuts ; c'est un problème de voisinage à régler entre voisins.

10 – APPELS DE CHARGES

- Recouvrement : 2 propriétaires ne paient pas leurs charges ; malgré une procédure à l'encontre de l'un d'eux pour recouvrer 2010, il a persisté en 2011 (M.Verdière 182)

R.Duc expose la complexité de la procédure et le temps à y consacrer, ainsi que les frais engendrés.

Nous nous adressons à l'assemblée pour faire émerger des idées qui pourraient inciter ces mauvais payeurs à payer les charges : augmenter les frais de relance ?...

Peu de réaction de l'assemblée, à part un volontaire pour aider à suivre la procédure

R.Duc va suivre une formation sur ce sujet auprès d'un organisme spécialisé.

Il convient en tous cas d'aller jusqu'au bout de la procédure,

- Envoi par mail : Almudena Montazel propose d'envoyer l'appel de charges par mail à ceux qui le désirent ; pour cela ils peuvent se manifester sur la boîte mail créée à cet effet asdulavoir@hotmail.fr

11- ASL CHEVRY2 – DEVENIR DU COUNTRY CLUB

L'activité avait été reprise par une société qui a été mise en liquidation judiciaire l'été dernier ; la procédure de liquidation s'est compliquée ; l'ASL C2 n'a pas pu obtenir le paiement des sommes dues ; elle a donc déposé une requête pour rupture du bail du fait du non respect par le locataire de ses obligations (les loyers impayés)

Le jugement est prévu pour le 17 avril.

Il y a un candidat repreneur ; des négociations sont en cours sur les différents aspects : financier, juridique et bâtiments.

L'objectif est que l'activité redémarre le plus vite possible et que l'impact sur les charges soit le plus faible possible.

M.Espinos (60) précise que l'état des locaux est préoccupant, et nécessitera sans doute de gros travaux

M.Camilleri (190), demande pourquoi on ne revend pas ce bâtiment qui est une charge, et pour lequel on a déjà refait la toiture sans voter les travaux.

Il lui est répondu que la location du restaurant représente 1/3 des revenus de l'ASL C2

12- BUDGET

Alain Godde présente et commente le budget.

Voir tableau en annexe

VOTE POUR LE BUDGET 2012 : le budget est adopté avec 1 vote contre (190) et 2 abstentions (1 et 184)

13- ANIMATION DU HAMEAU

Bénédicte de Rouffignac évoque le succès des pots d'accueil et de la voisinade

Le prochain apéritif à l'attention des nouveaux arrivants dans le hameau est fixé au 16 juin ; le lieu sera précisé sur l'invitation

Et la prochaine voisinade aura lieu le 23 ou le 30 septembre selon les manifestations locales et la tendance météo.

14- QUESTIONS ECRITES

- M.Delcroix (n°6) demande une remise en état de la chaussée, il a raison ; nous allons demander un RV avec les responsables de la mairie, car nos nombreuses relances sont restées sans effet.

- M.Espinos : à propos de l'entretien de la maison de sa voisine ; la réponse lui a été faite au cours du déroulement de l'assemblée

- M.Royer (n°1) concernant le financement de la fibre optique ; réponse : tout se passe entre la CAPS et la Mairie

Plus aucune question n'étant posée l'assemblée est close à 23h30 sur une projection des photos prises lors de la dernière voisinade.

La présidente
Daniele ROUSSEAU

La secrétaire
Bénédicte de Rouffignac

Scrutateurs :
Pascal Gontier

Michel Delahaye